



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 868 761
Organisasjonsform:	Stiftelse
Foretaksnavn:	OLAV THON STIFTELSEN
Forretningsadresse:	Stenersgata 2 0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 563 896	2 528 210
Annen driftskostnad	1,2	11 448 299	32 827 159
Sum kostnader		14 012 194	35 355 370
Driftsresultat		-14 012 194	-35 355 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte fra datterselskap	3	225 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		720 236	3 144 178
Annen renteinntekt		161	25 980
Sum finansinntekter		225 720 397	3 170 158
Annen rentekostnad		1 528 603	10 978
Annen finanskostnad		2 000	2 000
Sum finanskostnader		1 530 603	12 978
Netto finans		224 189 794	3 157 180
Ordinært resultat før skattekostnad		210 177 599	-32 198 190
Skattekostnad	4,5	40 561 833	32 707 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		169 615 766	-64 905 638
Årsresultat		169 615 766	-64 905 638
Årsresultat etter minoritetsinteresser		169 615 766	-64 905 638
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		27 097 705	-27 097 705
Overført til/fra annen egenkapital	6	142 518 061	-37 807 933
Sum overføringer og disponeringer		169 615 766	-64 905 638



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			88 118
Sum immaterielle eiendeler			88 118
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	25 400 000 000	25 400 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 000 000
Sum anleggsmidler		25 400 000 000	25 400 088 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	225 000 000	71 142 889
Sum fordringer		225 000 000	71 142 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 005 404	7 095 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 005 404	7 095 898
Sum omløpsmidler		231 005 404	78 238 787
SUM EIENDELER		25 631 005 404	25 478 326 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	6	15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000 000	10 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	142 518 061	
Udekket tap			27 097 705
Sum opptjent egenkapital		142 518 061	-27 097 705
Sum egenkapital		25 542 518 061	25 372 902 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	726 337	
Sum avsetninger for forpliktelser		726 337	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		726 337	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 077	4 426
Betalbar skatt	4	39 781 597	33 125 566
Skyldig offentlige avgifter		66 700	102 336
Kortsiktig konserngjeld		80 169	79 219
Annen kortsiktig gjeld		75 129	69 730
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	2	47 703 333	72 043 333
Sum kortsiktig gjeld		87 761 006	105 424 610
Sum gjeld		88 487 343	105 424 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 631 005 404	25 478 326 905



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 478 000 000	4 437 000 000
Losjiinntekter		1 319 000 000	971 000 000
Varesalg		2 682 000 000	1 841 000 000
Øvrige driftsinntekter		1 804 000 000	1 745 000 000
Sum inntekter		10 283 000 000	8 994 000 000
Kostnader			
Varekostnad		1 534 000 000	1 069 000 000
Lønnskostnader		1 338 000 000	1 275 000 000
Ordinære avskrivninger		707 000 000	922 000 000
Andre driftskostnader		2 970 000 000	2 901 000 000
Sum kostnader		6 549 000 000	6 167 000 000
Driftsresultat		3 734 000 000	2 827 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte		4 000 000	2 000 000
Andel resultat i tilknyttet selskap			
Gevinst på avhendelse verdipapier			
Annen renteinntekt		11 000 000	17 000 000
Andre finansinntekter		6 000 000	
Andel resultat i felleskontrollerte selskaper		528 000 000	18 000 000
Valutagevinst		158 000 000	
Øvrige valutaposter			
Verdiendring finansielle instrumenter		1 255 000 000	
Verdiendring aksjeinvesteringer			25 000 000
Verdiøkning investeringseiendommer		3 156 000 000	
Sum finansinntekter		5 118 000 000	62 000 000
Verdireduksjon rett til bruk eiendeler		12 000 000	12 000 000
Verdireduksjon rente- og valutaderivat			710 000 000
Verdireduksjon investeringseiendommer			752 000 000
Annen rentekostnad		1 007 000 000	1 024 000 000
Andre finanskostnader		33 000 000	58 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Valutatap			227 000 000
Sum finanskostnader		1 052 000 000	2 783 000 000
Netto finans		4 066 000 000	-2 721 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		7 800 000 000	106 000 000
Endring utsatt skatt		1 271 000 000	-69 000 000
Betalbar skatt		379 000 000	172 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 150 000 000	3 000 000
Årsresultat		6 150 000 000	3 000 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 150 000 000	3 000 000
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-404 000 000	589 000 000
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet			-128 000 000
Skatt på utvidet resultat			28 000 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-404 000 000	489 000 000
Totalresultat		5 746 000 000	492 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital		5 746 000 000	492 000 000
Sum overføringer og disponeringer		5 746 000 000	492 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			396 000 000
Sum immaterielle eiendeler			396 000 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom		89 899 000 000	86 200 000 000
Eierbenyttede eiendommer		15 247 000 000	14 920 000 000
Varige driftsmidler		1 237 000 000	1 024 000 000
Rett til bruk eiendeler		648 000 000	742 000 000
Løsøre			
Sum varige driftsmidler		107 031 000 000	102 886 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		4 342 000 000	3 723 000 000
Lån til foretak i samme konsern		326 000 000	365 000 000
Investeringer i aksjer		133 000 000	136 000 000
Andre fordringer		177 000 000	106 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 978 000 000	4 330 000 000
Sum anleggsmidler		112 009 000 000	107 612 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		795 000 000	980 000 000
Sum varer		795 000 000	980 000 000
Fordringer			
Kundefordringer		1 677 000 000	1 446 000 000
Avsatt til tap på fordringer		-90 000 000	-94 000 000
Virkelig verdi valutaterminkontrakter			
Andre kortsiktige fordringer		909 000 000	1 172 000 000
Sum fordringer		2 496 000 000	2 524 000 000
Finansielle omløpsmidler			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		710 000 000	795 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		710 000 000	795 000 000
Sum omløpsmidler		4 001 000 000	4 299 000 000
SUM EIENDELER		116 010 000 000	111 911 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital		15 000 000 000	15 000 000 000
Annen innskutt egenkapital		10 400 000 000	10 400 000 000
Sum innskutt egenkapital		25 400 000 000	25 400 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 282 000 000	25 529 000 000
Minoritetsinteresser		9 290 000 000	8 413 000 000
Sum opptjent egenkapital		39 572 000 000	33 942 000 000
Sum egenkapital		64 972 000 000	59 342 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		14 279 000 000	13 488 000 000
Andre forpliktelser			
Leieforpliktelser		623 000 000	710 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		14 902 000 000	14 198 000 000
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		12 465 000 000	9 358 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 813 000 000	16 707 000 000
Annen langsiktig gjeld		142 000 000	48 000 000
Virkelig verdi renteswap-avtaler		975 000 000	2 009 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 395 000 000	28 122 000 000
Sum langsiktig gjeld		41 297 000 000	42 320 000 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån		1 725 000 000	926 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		575 000 000	680 000 000
Obligasjonslån kortsiktig del		2 683 000 000	3 980 000 000
Leverandørgjeld		668 000 000	599 000 000
Betalbar skatt		377 000 000	233 000 000
Skyldig offentlige avgifter		305 000 000	220 000 000
Annen rentebærende kortsiktig gjeld		590 000 000	636 000 000
Virkelig verdi renteswap-avtaler, kortsiktig		402 000 000	668 000 000
Påløpte renter		49 000 000	45 000 000
Annen gjeld		2 319 000 000	2 190 000 000
Ikke betalte allmennyttige utdelinger		48 000 000	72 000 000
Sum kortsiktig gjeld		9 741 000 000	10 249 000 000
Sum gjeld		51 038 000 000	52 569 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 010 000 000	111 911 000 000
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser			24 391 000 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Olav Thon Stiftelsen

Konklusjon

Vi har revidert Olav Thon Stiftelsen sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Stiftelsesregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir stiftelsens regnskap et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av stiftelsen og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde, for stiftelsesregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for stiftelsesregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om utdeling og forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at stiftelsen er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.



BDO AS

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CMFID-ZYWJ1-4NFAE-1NL4I-01EFO-DPQPG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erik Helge Lie

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 06:53:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OMFID-ZYWJT-4NFAE-1NL4-0TEFC-DPQPG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



KONSERNREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN



ÅRSBERETNING 2021

OLAV THON STIFTELSEN

Formål

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i 2013 ved at Olav Thon overførte sine aksjer i Olav Thon Gruppen AS til Olav Thon Stiftelsen.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og utdele midler til allmennyttige formål.

Støtte kan gis til et bredt spekter av formål, herunder formål innen det matematisk-naturvitenskapelige og medisinske fagområdet og fast eiendom til bruk i allmennyttige formål.

Utdeling av midler til allmennyttige formål

Det ble i 2021 vedtatt utdelinger til allmennyttige formål på til sammen 10 millioner kroner (34).

For syvende år på rad utdelte Olav Thon Stiftelsen faglige priser og støtte til fremragende undervisning og forskning innen de medisinske og matematisk-naturvitenskapelige fagområder. Utdelingene finner sted ved en seremoni i Universitetets Aula i Oslo 2.juni 2022 (grunnet pandemien) og beløp seg samlet til 21,5 millioner kroner.

Olav Thon Stiftelsens internasjonale forskningspris på 5 millioner kroner ble tildelt direktør og professor Eske Willerslev, Københavns universitet, Danmark. Willerslev får denne for sin fremragende, brede og originale forskning innen *human evolusjon*. Hans forskning har hatt stor innflytelse på andre fagfelt som f.eks. medisin, arkeologi og økologi.

Eierskapsutøvelse i Olav Thon Gruppen AS

Olav Thon Stiftelsens styre utøver eierskapet til Olav Thon Gruppen AS konsernet i henhold til stiftelsens vedtekter.

Olav Thon Gruppen er engasjert innen en rekke næringer, med hovedvekt på eiendom og hotellvirksomhet. Det utarbeides konsernregnskap som viser det økonomiske resultat og stilling for denne næringsvirksomheten særskilt.



Styret

Styret har følgende sammensetning:

Olav Thon, styrets leder
Ragnar Østensen, styrets nestleder
Sissel Berdal Haga Thon, styremedlem
Rolf W. Markussen, styremedlem
Ole-Christian Hallerud, styremedlem
Arne Blikstad Sperre, styremedlem
Dag Tangevald-Jensen, styremedlem

Morten Thorvaldsen, 1. varamedlem
Thomas E. Rønning, 2. varamedlem

Det er i 2021 avholdt 4 styremøter.

Ansatte, miljø mv.

Stiftelsens forretningsførsel ivaretas av Thon Holding AS i henhold til en forretningsfører-avtale.

Olav Thon Stiftelsens virksomhet har ingen negative innvirkninger på det ytre miljø ut over vanlig kontor- og reisevirksomhet.

Olav Thon Stiftelsen er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo.

Årsresultat/egenkapital

Olav Thon Stiftelsens årsresultat ble 170 millioner kroner (-65) som styret foreslår overføres annen egenkapital.

Per 31.12.2021 utgjorde Olav Thon Stiftelsens egenkapital 25.543 millioner kroner (25.373).



KONSERNET

Konsernregnskap

Konsernregnskap er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

Forutsetningene bygger på oppnådde resultater fra den underliggende driften og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Det henvises til notene 31 og 32 for omtale av usikkerheten og effekter på konsernets regnskap i lys av koronapandemien.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelse av konsernets stilling og resultat per 31.12.21.

Enkelte sammenlikningstall fra tidligere perioder er omarbeidet. Det henvises til note 32.

Konsernets driftsinntekter var 10.283 millioner kroner (8.995). Samlede driftskostnader utgjorde 6.549 millioner kroner (6.167).

Konsernets resultat før skattekostnad beløp seg til 7.800 millioner kroner (106) og etter skattekostnad ble resultatet konsernet 6.150 millioner kroner (3).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 3.805 millioner kroner (991). Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.647 millioner kroner (-1.888), mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med -1.233 millioner kroner (732).

Pr. 31.12.21 var bokført egenkapital 64.972 millioner kroner (59.342) med en egenkapitalandel på 56 % (53).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2021 var 7.620 millioner kroner (6.901) (inkl. internt salg).

Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av høyere inntekter fra boligsalg. I 2021 var boligsalgssinntekter 926 millioner kroner (400).

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 4.478 millioner kroner (4.437).



Eiendomsporteføljen

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper:

- Investerings eiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter
- Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper.

For informasjon om verdsettelse av eiendomsporteføljen henvises det til note 13 i årsrapporten.

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 89.899 millioner kroner (86.200).

Verdivurderingen var basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav på 4,79 % (5,00).

Eierbenyttede eiendommer

I denne kategorien inngår i hovedsak porteføljen av hotelleiendommer som driftes av konsernets hotellkjede Thon Hotels.

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 15.247 millioner kroner (14.920).

Leieinntektsnivå

Konsernets samlede eiendomsportefølje hadde ved årsskiftet et leieinntektsnivå på 5.830 millioner kroner (5.750) (Inkludert markedsleie på ledige lokaler).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 59 % Handel
- 14 % Hotell
- 15 % Kontor
- 4 % Bolig
- 8 % Diverse

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 54 % Oslo-regionen
- 33 % Øvrige deler av Norge
- 13 % Utlandet

Per 31.12.2021 var ledigheten i eiendomsporteføljen 4,1 % (4,4).



Hotell- og restaurantområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internsalg) var 2.654 millioner kroner (2.041), inkludert 90 millioner kroner (69) i driftsinntekter fra frittstående serveringssteder.

Driftsinntektene er økt fra 2020, men også i 2021 ble hotell- og restaurantområdet betydelig påvirket av korona-pandemien og de ulike smittevernstiltakene som gjaldt i store deler av året.

Thon Hotels hadde ved utgangen av 2021 12.537 rom fordelt på 83 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellokjede med 10.956 rom fordelt på 75 hoteller, hvorav 20 driftes av eksterne franchisetakere.

Thon Hotels hadde i 2021 en gjennomsnittlig rompris på 954 kroner (890) og en beleggsprosent på 36,0 % (29,0). Nøkkeltallet RevPAR – losjiinntekt pr tilgjengelig rom – var 345 kroner (254).

Thon Hotels oppnådde i 2021 en vesentlig resultat-fremgang fra 2020. Bedringen fra 2020 kan forklares både av et noe bedre hotellmarked, og at hoteldriften i større grad var tilpasset det svake hotellmarkedet.

Øvrige virksomheter

Bedriftene utenfor forretningsområdene eiendoms- og hotellvirksomhet inngår i øvrige virksomheter. I 2021 var de driftsinntektene 1.073 millioner kroner (923).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde også i 2021 et godt resultat. Driftsinntektene utgjorde 731 millioner kroner (662), og resultatet før skattekostnad ble 56 millioner kroner (108).

INVESTERINGER

Konsernets netto investeringer i 2021 var 2.660 millioner kroner (2.894) og omfatter investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje og eiendomskjøp.

FINANSIERING

Konsernet opererer i kapitalintensive bransjer, og valg av finansiell strategi er av stor betydning.



Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver. Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer i nordiske banker og gjeld opptatt i kapitalmarkedene i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 41.631 millioner kroner (40.791), hvorav ubenyttet del utgjorde 10.780 millioner kroner (8.434).

Rentebærende gjeld var 30.850 millioner kroner (32.356).

RISIKOFAKTORER

Markedsrisiko

Konsernets største markedsrisiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendoms- og hotellmarkedet, som igjen er tett knyttet til utviklingen i norsk økonomi.

Både kjøpesentereieendom og næringseiendom hadde en positiv verdiutvikling i 2021, hvor økt etterspørsel bidro til lavere markedsyields for begge segmentene.

Leieprisene viste en stabil eller svakt fallende utvikling for kjøpesentereieendom og en stabil eller svakt økt leie for næringseiendom.

Som en stor aktør er Thon Hotels påvirket av utviklingen i det norske hotellmarkedet.

Norsk økonomi påvirkes betydelig av koronapandemien, og det er forventet et svakt hotellmarked også i tiden fremover.

Finansiell risiko

Finansielle risiko vurderes i hovedsak å være relatert til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering.

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det korte- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet. Konsernet reduserer valutarisikoen ved gjeldsopptak i valuta og valutasikringsavtaler.

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie eller at hotellkundene ikke betaler sine forpliktelser.



En del av konsernets leietakere innenfor varehandel er betydelig påvirket av koronapandemien, og på bakgrunn av usikkerhet knyttet til utviklingen fremover ble avsetningen til tap på kundefordringer økt gjennom 2020. I 2021 er avsetningen holdt uendret, men usikkerheten ved inngangen til 2022 er betydelig redusert.

Operasjonell risiko

Konsernets operasjonelle risiko er primært knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke skulle fungere som forutsatt.

Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Konsernet praktiserer likestilling, og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsnedsettelse, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion eller livssyn.

Konsernet har definert lik lønn for menn og kvinner med sammenliknbare stillinger som målsetting i likestillingsarbeidet. Det er ikke avdekket systematiske lønnsforskjeller mellom menn og kvinner i konsernet. Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2021 var det 2.390 årsverk i konsernet. Av konsernets ansatte er 49 % kvinner og 51 % menn.

I 2021 utgjorde sykefravær i konsernet 5,0 % (5,2).

Det er i perioden ikke oppstått vesentlige skader eller ulykker med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket vesentlige svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Konsernet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke-diskriminering etter Likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på konsernets nettside olavthon.no.

MILJØMESSIG STATUS

Konsernet har retningslinjer for bærekraftig verdiskaping og miljøvennlig drift av virksomheten.



Miljøarbeidet er en integrert del av virksomheten i konsernet, og det gjennomføres miljøtiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommene.

Konsernet har fokus på miljøeffektivitet med energistyring og sortering av avfall som sentrale områder.

Virksomhetene tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensingen av det ytre miljø.

For ytterligere informasjon om miljømessig og bærekraftig verdiskaping henvises det til konsernets nettside olavthon.no.

BÆREKRAFTIG VERDISKAPING OG SAMFUNNSANSVAR

Konsernet er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i det Globale Rapporterings Initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Bærekraftsrapport.

Konsernet presenterte i 2021 for første gang klimaregnskap for virksomheten.

For ytterligere informasjon om arbeidet med bærekraftig verdiskaping og samfunnsansvar henvises til nettsiden olavthon.no.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er i ferd med å normaliseres etter at samfunnet er gjenåpnet.

Norges Bank har økt styringsrenten fra 0 % til 0,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normalisering av norsk økonomi.

Det er usikkerhet knyttet til utviklingen i hotellmarkedet etter pandemien, som følge av at etterspørselen etter hotellrom både fra norske og utenlandske kunder forventes å være lavere i tiden fremover.

Krigen i Ukraina skaper økt usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen i tiden fremover, og påvirker konsernets rammebetingelser negativt.

Alt i alt forventes konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling å bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover, selv med økt usikkerhet og høyere renter.



Oslo, den 20.06.2022

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Olav Thon
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Rolf Wilhelm Markussen
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Leieinntekter	31	4 478	4 437
Losjiinntekter		1 319	971
Varesalg	6, 7	2 682	1 841
Andre driftsinntekter	6, 31	1 804	1 745
Sum driftsinntekter		10 283	8 995
Varekostnad	7	-1 534	-1 069
Lønnskostnad	8, 31	-1 338	-1 275
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 29, 33	-707	-922
Andre driftskostnader	8, 9, 24, 33	-2 970	-2 901
Sum driftskostnader		-6 549	-6 167
Forvaltningsresultat		3 734	2 828
Verdiendring investeringseiendommer	13	3 156	-752
Verdiendring rett til bruk eiendeler	29	-12	-12
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	528	18
Driftsresultat		7 407	2 081
Finansinntekter	10	178	19
Finanskostnader	10	-1 039	-1 309
Verdiendring finansielle instrumenter	11	1 255	-685
Netto finansposter		394	-1 975
Resultat før skattekostnad		7 800	106
Endring utsatt skatt	26, 33	-1 271	69
Betalbar skatt	26, 33	-379	-172
Skattekostnad	26	-1 650	-103
Resultat		6 150	3
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		-404	589
Sikring av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet		-	-128
Skatt på utvidet resultat	26	-	28
Totalresultat		5 747	492
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		5 062	53
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 089	-50
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		4 724	480
Ikke-kontrollerende eierinteresser		1 023	12

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 33 for ytterligere forklaring.



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	26, 33	0	396
Investerings eiendommer	13, 21	89 899	86 200
Eierbenyttede eiendommer	12	15 247	14 920
Rett til bruk eiendeler	29	648	742
Varige driftsmidler	12, 33	1 237	1 024
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	4 342	3 723
Finansielle anleggsmidler	14, 21	636	607
Sum anleggsmidler		112 009	107 611
Varer	15	795	980
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21, 31, 33	2 496	2 524
Bankinnskudd og kontanter	17	710	795
Sum omløpsmidler		4 002	4 300
Sum eiendeler		116 010	111 911

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 33 for ytterligere forklaring.



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	27	15 000	15 000
Annen innskutt egenkapital		10 400	10 400
Annen egenkapital		30 283	25 529
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		9 290	8 413
Sum egenkapital	20, 33	64 972	59 342
Utsatt skatt	26	14 279	13 488
Leieforpliktelse	29	623	710
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	25 278	26 065
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 25	1 117	2 057
Sum langsiktig gjeld		41 297	42 320
Betalbar skatt	26, 33	377	233
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 25	5 573	6 221
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 25	3 743	3 723
Besluttede, ikke betalte allmenntilgjeld	24	48	72
Sum kortsiktig gjeld		9 741	10 249
Sum gjeld		51 038	52 569
Sum egenkapital og gjeld		116 010	111 911

*Sammenligningstallene er omarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 33 for ytterligere forklaring.

Oslo, 20.06.2022

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Olav Thon
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Rolf Wilhelm Markussen
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2021	2020 (omarbeidet) *
Resultat før skatt		7 800	106
Verdiendring investeringseiendom	13	-3 156	752
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-1 248	710
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-7	-25
Kostnadsførte renter	10	1 006	1 023
Betalte renter		-1 002	-1 060
Betalte skatter		-214	-324
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-528	-18
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	707	922
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		447	-1 096
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		3 805	991
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		372	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler	13	-2 777	-2 173
Utbetalinger ved kjøp av datterselskap	5	-122	-101
Utbetalinger til andre investeringer		-120	386
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 647	-1 888
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	19 138	15 981
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-20 170	-15 168
Avdrag leieforpliktelser	23	-57	-54
Utbetaling av utbytte		-143	-27
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 233	732
Valutakurseffekter bankbeholdninger		-9	14
Netto endringer i kontanter og bankinnskudd		-85	-150
Kontanter og bankinnskudd 1.1		795	945
Kontanter og bankinnskudd 31.12		710	795
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter		10 780	8 433



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Grunnkapital	Annen innskutt egenkapital	Omregningsdifferanser	Opptjent egenkapital	Sikringsreserve	Majoritetsaksjonærenes andel av egenkapital	Ikkekontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020 (ømarbeidet)*	15 000	10 400	222	24 197	88	49 907	8 951	58 858
Periodens resultat	-	-	-	53	-	53	-50	3
Andre inntekter og kostnader	-	-	527	-	-100	427	62	489
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-27	-27
Andre endringer	-	-	-	541	-	541	-522	19
Egenkapital 31.12.2020 (ømarbeidet)*	15 000	10 400	748	24 792	-12	50 929	8 413	59 342
Periodens resultat	-	-	-	5 062	-	5 062	1 089	6 150
Andre inntekter og kostnader	-	-	-338	-	-	-338	-66	-404
Aksjeutbytte	-	-	-	-	-	-	-143	-143
Andre endringer	-	-	-	30	-	30	-3	27
Egenkapital 31.12.2021	15 000	10 400	411	29 883	-12	55 682	9 290	64 972

*Sammenligningstallene er ømarbeidet etter avlagt regnskap i 2020. Se note 33 for ytterligere forklaring.



OLAV THON STIFTELSEN, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Stiftelsens hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Stiftelsen konsernregnskap for regnskapsåret 2021 ble vedtatt i styremøte den 20.06.2022.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt hotellvirksomhet i Norge, Belgia og Nederland.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Stiftelsen er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Konsernregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringsseiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttet eiendommer er vurdert til virkelig verdi på oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet og utvidet resultat

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2021 har ikke hatt vesentlig betydning på konsernregnskapet til Olav Thon Stiftelsen.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Selskap med annen funksjonell valuta, omregnes til balansedagens kurs for balanseposter, og til transaksjonskurs for resultatposter. Omregningsdifferanser føres mot andre inntekter og kostnader.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Olav Thon Stiftelsen omfatter regnskapet til morselskapet og selskaper hvor konsernet har kontroll på balansedagen.

Konsernet kontrollerer foretak som det er investert i dersom konsernet:

- har betydelig innflytelse over foretaket
- er eksponert for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sitt engasjement i foretaket
- har mulighet til å bruke sin makt over foretaket til å påvirke sin avkastning

Dersom konsernet har flertallet av stemmerettighetene i et foretak, er foretaket presumptivt et datterselskap i konsernet. Vurderingene gjøres for hver investering.

Datterselskaper konsolideres fra og med det tidspunktet konsernet oppnår kontroll og utelates fra konsolidering når kontroll opphører. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med



oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi i konsernet. Ikke-kontrollerende eierinteresser beregnes basert på forholdsmessig andel av eiendeler og gjeld. Forskjellen mellom anskaffelseskost ved oppkjøp og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler på oppkjøpstidspunktet vil klassifiseres som goodwill.

Oppkjøp av selskaper som ikke er en virksomhetssammenslutning blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Resultatet, samt hver enkelt komponent i andre inntekter og kostnader henføres til konsernet og til ikke-kontrollerende eierinteresser, selv om dette medfører underskudd hos de ikke-kontrollerende eierinteressene. Ikke-kontrollerende eierinteresser presenteres på egen linje i egenkapitaloppstillingen.

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen. Felleskontrollerte virksomheter er ordninger der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll. Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om konsernet har felles kontroll eller betydelig innflytelse over et selskap er tilsvarende som vurderingene av kontroll av datterselskaper.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på egen linje i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

Ved indikasjoner på verdifall gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttede selskaper eller felleskontrollerte virksomheter i regnskapet. Dersom konsernets tapsandel overstiger investeringen, reduseres konsernets balanseførte verdi til null, og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.

Prinsipper for inntektsføring

Konsernets inntekter knytter seg til leieinntekter innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler, og andre eiendoms- og driftsrelaterte inntekter innregnet etter IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder. For en kontrakt som inneholder både leiekomponenter og ikke-leiekomponenter, fordeler konsernet vederlagene i kontrakten i henhold til prinsippene i IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder.

Leieinntekter

Leieinntekter som er innregnet etter IFRS 16 Leieavtaler er presentert som leieinntekter og innregnes over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Konsernet har vurdert at utleieavtalene består av en leiekomponent som er retten til bruk av butikklokale/næringslokalet, og to ikke-leiekomponenter som er andre tjenester (dekket av felleskostnader) og leiekomponenten (eiendomsskatt, festeavgift og andel adm.påslag) og ikke-leiekomponenter (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold). Den del av felleskostnadene som er vurdert å være leiebetalinger, og ikke betalinger for separate tjenester, er presentert som leieinntekter i resultatoppstillingen.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Innregning av inntekter reflekterer overføring av varer eller tjenester til kunden, på det tidspunktet kunden oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes med det beløp som reflekterer hva konsernet forventer å motta for varen eller tjenesten. Konsernet har konkludert med at det er prinsippal i inntektsstrømmer hvor dette er relevant.



Konsernet vurderer ved kontraktsinngåelse om leveransen består av flere særskilte leveringsforpliktelser. Transaksjonsprisen allokteres i så fall til de ulike leveringsforpliktelsene i henhold til relative frittstående salgspriser for de ulike leveransene. Kontrakten angir normalt salgspriser for de ulike leveranseforpliktelsene, og normalt anses kontraktsprisene å representeres frittstående salgspriser. Variable vederlag medtas i transaksjonsprisen når det er svært sannsynlig at en betydelig reversering av innregnede inntekter ikke vil finne sted når usikkerheten knyttet til det variable vederlaget opphører.

Tidspunkt for inntektsføring kan enten skje over tid eller på et bestemt tidspunkt, og vurderes særskilt for hver leveringsforpliktelse basert på når kontrollen over varer og tjenester overføres til kunde.

Inntekter fra varer og tjenester som leveres og inntektsføres over tid:

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være ikke-leiekomponenter i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Andre driftsinntekter)
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter)
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter)
- Losjiinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av rom i hotellvirksomheten
- Varesalg knyttet til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

For varer og tjenester som inntektsføres løpende over tid er det fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. For varer som inntektsføres på et spesifikt tidspunkt er dette fordi leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering etter. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I note 6 gis ytterligere informasjon om leveringsforpliktelsene for konsernets ulike inntektsstrømmer.

Agent- prinsippal vurdering

Konsernet har vurdert hvorvidt det er agent eller prinsippal ved levering av tjenester som betales via felleskostnader i utleieavtalene. Konsernet benytter i de fleste tilfeller underleverandører for å oppfylle forpliktelsene overfor leietakerne som spesifisert i leieavtalen. Tjenestene som leveres gjelder utelukkende bygget som helhet/fellesskapet og er ikke knyttet opp til enkelte utleielokaler. Det er konsernet som har myndighet til å akseptere og avvise hva som skal utføres/bestilles som påvirker elementene innenfor felleskostnader. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre er det utleier som har anledning til å fastsette priser som skal belastes felleskostnadene. Konsernet viderefremidler ikke bare tjenestene, men er ansvarlig for at forpliktelsene iht leieavtalen overholdes. Tjenesteleveransen er vurdert å bestå av flere elementer som anses som en samlet driftstjeneste til leietakerne. Basert på denne vurderingen har konsernet konkludert med at det er prinsippal.

Offentlige tilskudd

Offentlige tilskudd innregnes når det foreligger rimelig sikkerhet for at foretaket vil oppfylle vilkårene knyttet til tilskuddene, og det er rimelig sikkert at tilskuddet vil bli mottatt. Offentlige tilskudd som mottas som kompensasjon for kostnader eller underskudd som allerede er påløpt, eller i den hensikt å gi umiddelbar finansiell støtte til foretaket uten framtidige tilknyttede utgifter, innregnes i resultatet i den regnskapsperioden det blir mottakbart.

Varer og varekostnader

Varer, herunder råvarer, egentilvirkede ferdigvarer og varer for videresalg regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling, markedsføring og distribusjon. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. Egentilvirkede varer inkluderer variable kostnader og faste kostnader som kan allokteres basert på normal kapasitetsutnyttelse. Varekostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Bolig for salg regnes som varelager i den tiden prosjektet er under utvikling. Leveranseforpliktelsen anses innfridd ved ferdigstilling og overlevering, og det er først på dette tidspunktet boligen går fra å være varelager til å bli salgsinntekt med tilhørende fordring.



Driftskostnader

Driftskostnader inkluderer eiendomsrelaterte kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene, kostnader knyttet til utleie, markedsføring av eiendommene, og felleskostnader som både viderebelastes leietaker og dekkes av utleier, samt drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til konsernets virksomhetsområder. Driftskostnader kostnadsføres når de påløper.

Lånekostnader

Lånekostnader balanseføres i den grad de er direkte relatert til prosjekter under oppføring frem til tidspunktet prosjektet ferdigstilles og tas i bruk.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, og det er overveiende sannsynlig at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

Utdelinger til allmennyttige formål

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmennyttige formål. Allmennyttige utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 13.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og oppjustert kost for eierbenyttet eiendom.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av eierbenyttet eiendom og driftsløse. Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Eierbenyttet eiendom benytter virkelig verdi som estimert anskaffelseskost. Eiendommene videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

Leieavtaler som overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel ved at leietaker bestemmer bruk og mottar de økonomiske fordelene regnskapsføres etter IFRS 16. Vurdering av om kontrakten er en leieavtale som faller inn under IFRS 16 gjøres ved inngåelse av kontrakten, og revurderes kun dersom det foretas endringer i vilkår og betingelser i kontrakten.



Innregning av leieavtaler og innregningsunntak

På iverksettelsestidspunktet for en leieavtale innregner konsernet en leieforpliktelse og en tilsvarende bruksretteiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Leieforpliktelser

Konsernet måler leieforpliktelser på iverksettelsestidspunktet til nåverdien av alle faste leiebetalinger over leieperioden. Leieperioden representerer den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til forlengelsesopsjoner og termineringsrettigheter dersom det er rimelig sikkert at disse vil utøves. Konsernet inkluderer ikke variable leiebetalinger i leieforpliktelsen, men innregner dette i resultatregnskapet.

Leieforpliktelsen måles etterfølgende ved å redusere den balanseførte verdien for å gjenspeile utførte leiebetalinger, og måle den balanseførte verdien på nytt for å gjenspeile eventuelle revideringer eller endringer av leieavtalen, eller for å reflektere justeringer i leiebetalinger som følger av justeringer i indekser eller rater.

Da den implisitte renten i leieavtalen ikke er kjent, beregnes leieforpliktelsen og renter på leieforpliktelsen basert på marginal lånerente. Diskonteringsrenten fastsettes basert på den marginale lånerenten for det aktuelle selskapet som har inngått leieavtalen og hensyntar lengden på leieavtalen og eiendommens attraktivitet.

Bruksretteiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, og festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Konsernet måler bruksretteiendeler til anskaffelseskost, som representerer verdien av leieforpliktelsen justert for eventuelle forskuddsbetalinger. Bruksretteiendelene som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden, og inngår i ordinære avskrivninger i resultatet. Konsernet anvender IAS 36 «Verdifall på eiendeler» for å fastslå om bruksretteiendelene er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall. Bruksrettighetene som er klassifisert som investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40.

Revurdering og endring av leieavtaler

Det foretas fornyet måling av forpliktelsen som følge av konkrete endringer i kontantstrømmer og/eller som følge av endringer i leieperioden som skyldes forhold regulert i den opprinnelige avtalen, eksempelvis indekserregulering av leiebetalinger eller endret vurdering av leieperioden. Når leieforpliktelsen revideres, justeres bruksretten tilsvarende.

Endringer i leieavtalens omfang eller vederlag, og som ikke var en del av opprinnelig avtale skal regnskapsføres som en ny leieavtale, dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til bruk eiendeler legges til mot en frittstående pris på elementene som er lagt til avtalen. For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å revidere leieforpliktelsen.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes i balansen når konsernet har blitt part i instrumentets kontraktsmessige betingelser. Finansielle instrumenter fraregnes når de kontraktsmessige rettighetene eller pliktene er opphørt, som vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Finansielle eiendeler

Konsernets finansielle eiendeler består av utlån og bankinnskudd, fordringer som stammer fra den ordinære driften, samt derivater dersom virkelig verdi er høyere enn null. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktsmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet
- Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

Konsernet måler finansielle eiendeler til amortisert kost hvis følgende betingelser er oppfylt:

- Den finansielle eiendelen holdes i en forretningsmodell hvor formålet er å motta kontraktsfestede kontantstrømmer, og
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.



Etterfølgende måling av finansielle eiendeler målt til amortisert kost gjøres ved bruk av effektiv rentes-metode og er gjenstand for tapsavsetning. Gevinst og tap føres i resultat når eiendelen er fraregnet, modifisert eller nedskrevet.

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utlån og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15. Inntekter fra kontrakter med kunder.

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Konsernet har investeringer i egenkapitalinstrumenter som er målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. Eventuelle utbytter innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet er presentert som finansielle anleggsmidler og finansielle omløpsmidler i balansen, og er ikke gjenstand for tapsvurdering.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

Derivater regnskapsføres til virkelig verdi som ved førstegangsinnregning normalt tilsvarende kostpris. Etterfølgende endringer i virkelig verdi føres over resultatet. Denne kategorien inneholder rente- og valutaderivater.

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Forventet kredittap er beregnet basert på nåverdien av alle kontantstrømmer over gjenværende forventet levetid, dvs. forskjellen mellom de kontraktsmessige kontantstrømmer i henhold til kontrakten og den kontantstrømmen som konsernet forventer å motta, diskontert med effektiv rente på instrumentet.

Konsernet anvender en forenklet metode for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Konsernet måler tapsavsetningen basert på forventet kredittap over levetiden og ikke basert på 12-måneders forventet tap. Konsernet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap med dager over forfall som felles risikokategori, som er justert for fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen.

En finansiell eiendel er fraregnet når det ikke er rimelig å forvente at man vil motta de kontraktsfestede kontantstrømmene.

Finansielle forpliktelser

Finansielle forpliktelser er, ved førstegangsinnregning, klassifisert som lån og forpliktelser eller derivater. Lån og forpliktelser innregnes til virkelig verdi justert for direkte henførbare transaksjonskostnader.

Derivater er finansielle forpliktelser når den virkelige verdien er negativ, og behandles regnskapsmessig på tilsvarende måte som derivater som er eiendeler, det vil si til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet.

Lån og forpliktelser

Etter førstegangsinnregning vil rentebærende lån bli målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes-metode. Gevinster og tap føres i resultatet når forpliktelsen er fraregnet. Amortisert kost er beregnet ved å ta hensyn til eventuell rabatt eller premie knyttet til kjøpet, samt utgifter og avgifter som er en integrert del av den effektive renten. Effektiv rente presenteres som finanskostnader i resultatregnskapet.

Forpliktelser er målt til deres nominelle beløp dersom effekten av diskontering er ubetydelig. Første års avdrag av langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Fraregning av finansielle forpliktelser

En finansiell forpliktelse fraregnes når forpliktelsen er innfridd, kansellert eller utløpt. Når en eksisterende finansiell forpliktelse erstattes med en ny forpliktelse fra samme långiver hvor vilkårene er vesentlig endret, eller vilkårene på en eksisterende forpliktelse er vesentlig modifisert, fraregnes den opprinnelige forpliktelsen og en ny forpliktelse innregnes. Forskjellen i balanseført verdi innregnes i resultat.

Put og call opsjon minoritet

Et morselskap i konsernet har en put og call opsjon på en minoritetsinteresse. Konsernet har konkludert med at selskapet ikke har rett til avkastning på aksjene som inngår i opsjonen. I konsernet innregnes put opsjonen til nåverdien av utøvelseskursen som en forpliktelse med motpost i annen egenkapital. Call opsjonen innregnes ikke siden opsjonsprisen er virkelig verdi på innløsningsstidspunkt. Minoritetsinteressen presenteres uten å ta hensyn til opsjonen.

Omregningsdifferanser

Omregningsdifferanser oppstår i forbindelse med valutaforskjeller ved konsolidering av utenlandske enheter. Valutaforskjeller på pengeposter (gjeld eller fordring) som i realiteten er en del av et selskaps nettoinvestering i en utenlandsk enhet inngår også som



omregningsdifferanser. Ved avhendelse av utenlandsk enhet reverseres og resultatføres akkumulert omregningsdifferanse knyttet til enheten i samme periode som gevinsten eller tapet ved avhendelsen er regnskapsført.

Utbytte

Utbytte til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er vedtatt av generalforsamlingen.

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/ skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld med unntak av førstegangsinngrensning av goodwill eller førstegangsinngrensning av en eiendel eller forpliktelse i en transaksjon som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskapsmessig overskudd eller skattepliktig inntekt.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid.

Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i konsernet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller, og er klassifisert som langsiktig forpliktelse eller anleggsmiddel i balansen.

Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Innskuddsbasert pensjonsordning

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning, som gjelder for alle heltidsansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Bankinnskudd omfatter også andre kortsiktige, svært likvide investeringer som lett kan omgjøres i et kjent kontantbeløp og som har ubetydelig risiko for verdiendringer.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen, er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2022 eller senere. Konsernet har ikke tidlig implementert noen slike endringer. Ingen vedtatte endringer i standarder eller fortolkninger med fremtidig ikrafttredelse, forventes å ha vesentlig effekt for konsernregnskapet.



Olav Thon Stiftelsen, KONSERNREGNSKAP

INNHOLDSFORTEGNELSE NOTER

Note 1	Datterselskaper (DS)
Note 2	Felleskontrollert virksomhet (FKV)
Note 3	Tilknyttede selskaper (TS)
Note 4	Balansførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper
Note 5	Oppkjøp
Note 6	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder
Note 7	Salg av boliger
Note 8	Lønnskostnader
Note 9	Andre driftskostnader
Note 10	Finansinntekter og finanskostnader
Note 11	Verdiendring finansielle instrumenter
Note 12	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer
Note 13	Investerings eiendom
Note 14	Finansielle anleggsmidler
Note 15	Varer
Note 16	Kundefordringer og andre fordringer
Note 17	Bankinnskudd og kontanter
Note 18	Finansiell risikostyring
Note 19	Rente- og valutaderivater
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter
Note 24	Allmennyttige utdelinger
Note 25	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser
Note 26	Skatt
Note 27	Grunnkapital
Note 28	Nærstående parter
Note 29	Leieavtaler
Note 30	Betingede forpliktelser
Note 31	Offentlige tilskudd og leiereduksjoner
Note 32	Vesentlige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
Note 33	Korreksjon av feil tidligere perioder
Note 34	Hendelser etter balansedagen



Note 1 Datterselskaper (DS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Olav Thon Gruppen AS	Holdingselskap	2013	Oslo	100 %	100 %
Thon Holding konsern					
Thon Holding AS	Holdingselskap	1985	Oslo	100 %	100 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Blålyng AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Bränneriängen 13 AB ²⁾	Eiendom	2019	Sverige	0 %	55 %
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	100 %
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	100 %
Cooly AS	Hotelldrift	1995	Oslo	100 %	100 %
Easy AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Fastighets Aktiefolaget Uddevallatorpet ²⁾	Eiendom	2016	Sverige	0 %	100 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Godisbolaget Bränneriängen AB ²⁾	Eiendom	2019	Sverige	0 %	55 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotelldrift	1987	Nederland	100 %	100 %
Hotelthon AS	Hotelldrift	1993	Oslo	100 %	100 %
Hulstkamp Property BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	100 %
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	100 %
Kaffestugan Töckfors Handelsbolag	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Kaikanten Eiendom AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Kybir Fastigheter AB ²⁾	Eiendom	2015	Sverige	0 %	55 %
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	60 %
Mäss Center Torp AB	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Mecca AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Nordby Köpcenter Aktiefolag	Eiendom	2007	Sverige	55 %	55 %
Nordby Motell AB	Hotelldrift	2016	Sverige	55 %	55 %
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	60 %
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	100 %
North Man Sverige Aktiefolag	Eiendom	2016	Sverige	100 %	100 %
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Eiendom	2020	Ålesund	100 %	100 %
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	70 %	70 %
Oppen Fastighets AB	Eiendom	2017	Sverige	55 %	55 %
Orvelin Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	55 %
Polar Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1984	Oslo	100 %	100 %
Rainbow Hotels AS	Hotelldrift	1991	Oslo	100 %	100 %
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Rosenkrantzgaten 5 AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Sameiet Karl Johans gate 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	55 %
Semb AS	Hotelldrift	1996	Oslo	100 %	100 %
Sentrumsveien 1 Vestby AS	Eiendom	2017	Oslo	60 %	60 %
Sinsenterrassen 2-4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	100 %
Skarvet AS	Hotelldrift	1998	Oslo	100 %	100 %
Snøporten Hotell AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	100 %
Strömstad Köpcenter AB	Eiendom	2019	Sverige	55 %	55 %
Tanum Sport & Fritid AB	Øvrige	2018	Sverige	55 %	55 %
Thon Belgium SA	Hotelldrift/Eiendom	1988	Belgia	100 %	100 %
Thon Eiendomsservice AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	100 %
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	100 %
Thon Flex AS	Eiendom	2018	Oslo	100 %	100 %
Thon Gardermoen AS	Hotelldrift	2006	Oslo	100 %	100 %
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100 %	100 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotels AS	Hotelldrift	2005	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels Salg AS	Hotelldrift	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotelleiendom Bergen AS ¹⁾	Eiendom	2021	Bergen	100 %	0 %
Thon Netherland Holding BV	Hotelldrift/Eiendom	1994	Nederland	100 %	100 %
Thon Nordlys AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Thon Property AB	Eiendom	2014	Sverige	100 %	100 %
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	100 %
Thon Stanhope SA	Hotelldrift/Eiendom	1995	Belgia	100 %	100 %
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Thon Eiendomsprosjekt AS	Øvrige	2019	Oslo	100 %	100 %
Thon Vica AS	Eiendom	2008	Oslo	100 %	100 %
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	100 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Åmte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %
Østerås Tomteselskap AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

Olav Thon Eiendomsselskap konsern

Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	72 %	72 %
AS Åsane Senter	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Bergen Storsenter AS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Detaljhandelshuset i Hyllinge AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Hageby Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Lantmäterbacken	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Sollentuna Centrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	Eiendom	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gärdermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	100 %
Info-Rama AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	100 %
Mitticity i Karlstad Fastighets AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	100 %
OTE Eiendom AS	Eiendom	2019	Oslo	100 %	100 %
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Fjell	60 %	60 %
Straume Restaurantdrift AS	Øvrige	2019	Fjell	60 %	60 %
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2014	Stockholm	100 %	100 %
Thon Norheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	100 %
Thon Storo AS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	100 %
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Fjell	100 %	100 %
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Oslo	100 %	100 %
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Vannkanten Badeland AS	Øvrige	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	89 %
Åsane Storsenter DA	Eiendom	2016	Ulset	100 %	100 %
Nygårdstangen Utvikling AS	Eiendom	2020	Bergen	100 %	100 %



Note 1 Datterselskaper (DS) (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Amfi konsern					
Amfi AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
Sameiet Moa Butikkcenter	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Drift AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS ²⁾	Eiendom	2021	Surnadal	100 %	0 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Fannestrand AS	Eiendom	2018	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2005	Surnadal	100 %	100 %
Axess Eiendom AS	Eiendom	2019	Surnadal	100 %	100 %
Axess Basecamp AS	Eiendom	2019	Surnadal	100 %	100 %
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Breiviktunet AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	100 %
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	100 %
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	65 %
L.A.Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	100 %
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	78 %	78 %
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	100 %
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	100 %
Solco AS	Eiendom	2019	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Midt AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Sør AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Vest AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	100 %
Thon Kjøpesenter Øst AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården Eiendom AS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %
Hustadgården ANS	Eiendom	2020	Surnadal	100 %	100 %

¹⁾ Selskapet er kjøpt i 2021, viser til note 5

²⁾ Selskapet er stiftet/likvidert i 2021

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en kjøpsopsjon og minoritets-eier har en salgsopsjon vedrørende 6% eierandel i et datterselskap. Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Innløsningsforpliktelse estimeres per balansedato til å utgjøre 43 millioner kroner (36), og er regnskapsført i konsernet.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV)

Som felleskontrollert virksomhet defineres selskaper hvor konsernet har felles kontroll sammen med en annen part.

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Holding konsern					
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotelldrift	2007	Oslo	50 %	50 %
Morast Fastighets AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Statsråd Mathiesensvei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	50 %
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	50 %
TOL eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Vestheimgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotelldrift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS ¹⁾	Eiendom	2017	Flå	50 %	20 %
Turufjell Drift AS ¹⁾	Eiendom	2018	Flå	50 %	20 %
Turutunet AS ¹⁾	Eiendom	2019	Flå	50 %	20 %
Gotaas Utvikling AS ²⁾	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	0 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	42 %
Sørlandssenteret DA Konsern					
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Sørlandssenteret Eiendom AS	Eiendom	2009	Bergen	50 %	50 %
Amfi AS Konsern					
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS Konsern					
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	50 %
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	25 %
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS Konsern ¹⁾					
OTI-Senteret Eiendom AS	Eiendom	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	Eiendom	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	Eiendom	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Trinnvis oppkjøp fra 20 % til 50 % 1. januar 2021.

²⁾ 50 % av selskapet ble kjøpt 1. oktober 2021.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

Konsernets andel av resultat og balanse (ihht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollert virksomhet:

2021	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	64	20	91	35	95	258	564
Verdiendring investeringseiendom	195	22	-20	34	90	27	348
Verdiendring finansielle instrumenter	5	-	-	5	12	1	24
Kostnader	-28	-3	-36	-17	-54	-154	-291
Skattekostnad	-52	-9	-8	-13	-31	-14	-127
Resultat	185	31	26	45	112	119	517
Investeringseiendom	1 650	275	1 175	450	908	1 229	5 687
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	275	275
Øvrige eiendeler	69	32	76	32	95	228	532
Sum eiendeler	1 718	306	1 251	483	1 003	1 732	6 494
Egenkapital	749	162	1 175	204	427	935	3 652
Langsiktig gjeld	955	133	54	265	525	738	2 669
Kortsiktig gjeld	14	11	22	14	52	60	173
Sum egenkapital og gjeld	1 718	306	1 251	483	1 003	1 732	6 494

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 17 millioner kroner i 2021.

2020	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS	Øvrige selskaper	Sum
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %		
Driftsinntekter	63	21	92	34	105	210	525
Verdiendring investeringseiendom	49	-13	-41	-39	-59	-51	-155
Verdiendring finansielle instrumenter	-13	-	-	-8	-10	-5	-36
Kostnader	-29	-10	-34	-20	-70	-178	-340
Skattekostnad	-15	-5	-4	6	7	12	1
Resultat	55	-7	13	-26	-27	-12	-5
Investeringseiendom	1 452	271	1 192	411	805	1 059	5 189
Eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	-	278	278
Øvrige eiendeler	51	32	32	38	97	91	341
Sum eiendeler	1 502	303	1 224	449	901	1 428	5 808
Egenkapital	565	150	1 149	159	315	664	3 002
Langsiktig gjeld	908	144	53	270	524	735	2 634
Kortsiktig gjeld	30	9	23	19	61	29	171
Sum egenkapital og gjeld	1 502	303	1 224	449	901	1 428	5 808

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 61 millioner kroner i 2020.



Note 2 Felleskontrollert virksomhet (FKV) (forts.)

Felleskontrollert virksomhet - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS):

2021	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	128	40	182	71	190
Verdiendring investeringseiendom	390	45	-41	68	179
Verdiendring finansielle instrumenter	10	-	-	9	25
Kostnader	-55	-5	-73	-33	-108
Skattekostnad	-104	-17	-16	-26	-63
Resultat	369	62	53	89	223
Investeringseiendom	3 299	549	2 350	901	1 816
Øvrige eiendeler	138	63	152	65	190
Sum eiendeler	3 437	613	2 502	965	2 007
Egenkapital	1 499	324	2 351	408	853
Langsiktig gjeld	1 909	265	107	530	1 049
Kortsiktig gjeld	29	23	43	27	104
Sum egenkapital og gjeld	3 437	613	2 502	965	2 007

2020	A9 Palekaia AS	Morast Fastigheter AB	Sørlands- senteret DA	Orkland Kjøpesenter AS	Amco Eiendom AS
Driftsinntekter	127	41	183	69	209
Verdiendring investeringseiendom	98	-26	-83	-79	-117
Verdiendring finansielle instrumenter	-26	-	-	-16	-20
Kostnader	-58	-19	-67	-40	-140
Skattekostnad	-30	-9	-8	13	15
Resultat	110	-14	25	-53	-54
Investeringseiendom	2 903	541	2 384	821	1 609
Øvrige eiendeler	102	65	64	76	193
Sum eiendeler	3 005	606	2 449	898	1 802
Egenkapital	1 129	300	2 298	319	631
Langsiktig gjeld	1 816	288	106	541	1 049
Kortstiktig gjeld	60	18	45	38	123
Sum egenkapital og gjeld	3 005	606	2 449	898	1 802



Note 3 Tilknyttede selskaper (TS)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2021	Eierandel/ stemmerett 2020
Thon Holding konsern					
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	27 %	27 %
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	24 %	24 %
Arcticoncepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
Borealisalta AS	Øvrige	2011	Alta	24 %	24 %
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	33 %
Kron & Mynt AS	Øvrige	2015	Drammen	33 %	33 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	20 %	20 %
Turufjell Drift AS	Eiendom	2018	Flå	20 %	20 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	20 %	20 %
Olav Thon Eiendomsselskap konsern					
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Petterssonhjørnet AS	Eiendom	2014	Surnadal	20 %	20 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

Turufjell AS, Turufjell Drift AS og Turutunet AS ble kjøpt opp fra 20 % til 50 % 1. januar 2021. Viser til note 2.

Resultat og balanse (iht IFRS) relatert til investeringer i tilknyttede selskaper:

2021	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	33	127	9	43	56	108
Verdiendring inv.eiendom	-7	-44	-2	-15	-12	-29
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-20	-58	-5	-20	-39	-64
Skattekostnad	-1	-5	-0	-2	-2	-4
Resultat	4	19	1	7	3	11
Investeringseiendom	551	1 784	148	608	345	1 101
Øvrige eiendeler	200	272	54	93	97	244
Sum eiendeler	751	2 056	202	701	442	1 345
Egenkapital	260	793	70	270	349	689
Langsiktig gjeld	475	1 238	128	422	69	619
Kortsiktig gjeld	16	25	4	8	24	37
Sum egenkapital og gjeld	751	2 056	202	701	442	1 345

Mottatt utbytte fra TS på totalt 24 millioner kroner i 2021.

2020	Harald Kværner Eiendom AS		Andre tilknyttede selskaper			
	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Angvik Areal AS	Harald Kværner Eiendom AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	32	132	9	45	96	150
Verdiendring inv.eiendom	-14	-49	-4	-17	-2	-22
Verdiendring finansielle instr.	-	-	-	-	-	-
Kostnader	-20	-53	-5	-18	-69	-92
Skattekostnad	1	-7	0	-2	-10	-12
Resultat	-1	24	-0	8	15	23
Investeringseiendom	559	1 830	150	624	349	1 123
Øvrige eiendeler	183	264	49	90	150	290
Sum eiendeler	742	2 095	199	714	499	1 413
Egenkapital	256	828	69	282	369	720
Langsiktig gjeld	472	1 241	127	423	89	639
Kortsiktig gjeld	14	25	4	9	41	54
Sum egenkapital og gjeld	742	2 095	199	714	499	1 413

Mottatt utbytte fra TS på totalt 20 millioner kroner i 2020.



Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2021	2020
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet	3 652	3 002
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	689	720
Balanseført verdi 31.12.	4 342	3 723
Balanseført verdi 01.01.	3 723	3 947
Konsernets andel resultater i felleskontrollert virksomhet	517	-5
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	11	23
Mottatt utbytte fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper	-42	-176
Tilgang/avgang selskaper	137	-127
Andre endringer	-4	61
Balanseført verdi 31.12.	4 342	3 723
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollert virksomhet	517	-5
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	11	23
Konsernets andel av resultatet	528	18

Note 5 Oppkjøp

2021

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Thon Hotelleiendom Bergen AS	Eiendom	100 %	Bergen	01.07.2021	123	2	1
Sum oppkjøp					123	2	1

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	122	123
Omløpsmidler	0		0
Bankinnskudd	1		1
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	0		0
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	2	122	123
Betalt kontant	123		
Bankinnskudd overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	122		



Note 5 Oppkjøp (forts.)

2020

Følgende oppkjøp i datterselskaper er foretatt:

Navn	Virksomhet	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Hustadgården Eiendom AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.01.2020	44	2	-0
Hustadgården ANS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	01.01.2020	-	-	-
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	19.11.2020	1	4	10
Eiendomsselskapet Triade AS	Kjøpesenter	100 %	Surnadal	19.11.2020	-	-0	-4
Nye Hotellbygg Ålesund AS	Hotelldrift	100 %	Ålesund	07.10.2020	77	5	-22
Sum oppkjøp					122	12	-15

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	279	75	354
Finansielle anleggsmidler	-	-	-
Omløpsmidler	4	-	4
Bankinnskudd	21	-	21
Utsatt skatt	-0	-	-0
Rentebærende lån og kreditter	244	-	244
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	13	-	13
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	47	75	122

Betalt kontant	122
Bankinnskudd overdratt	21
Netto utgående kontantstrømmer	101

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. Aktiviteten i de oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet, og oppkjøpene er derfor innregnet som eiendelskjøp. Regnskapene til de aktuelle selskapene regnskapsføres i tråd med GRS. Med unntak av virkelig verdi på investeringseiendom er det ikke avdekket forskjeller mellom anvendte prinsipper under GRS og IFRS. Anskaffelseskost utover bokført verdi av egenkapital er i sin helhet tillagt investeringseiendom.

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Under følger en oppdeling av konsernets inntekter fra kontrakter med kunder:

	2 021	2 020
Losjiinntekter	1319	971
Inntekt solgte boliger	926	400
Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomhet	559	408
Varesalg øvrig	1 197	1 033
Sum varesalg	2 682	1 841
Forvaltningshonorarer	97	60
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 095	1 049
Øvrige driftsinntekter	612	636
Sum andre driftsinntekter	1 804	1 745

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomhet

Inntekter fra hotell- og restaurantvirksomheten består av inntekter fra hotellvirksomhetens utleie av hotellrom, samt salg av mat/drikke, leie av kurs og konferansefasiliteter med tilhørende tilleggstjenester.

Det er identifisert to leveringsforpliktelser for utleie av hotellrom, som er vurdert å være 1) Kundens tilgang til bruk av hotellrom og hotellets fasiliteter, og 2) Frokost. For øvrige tjenester knyttet til hotell- og restaurantvirksomheten, består leveringsforpliktelsene av 1) Leie av møterom/konferansesal, og 2) Mat i tilknytning til leie av møterom/konferansesal eller separate matbestillinger som en del av bar- og restaurantvirksomheten. Inntektsføringen skjer over tid, dvs. over kundens opphold, siden kunden løpende mottar og forbruker fordelene av sitt hotellopphold.



Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (forts.)

Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Leveranseforpliktelsen er salgsubjektet (leilighet eller seksjon). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

Eiendomsrelaterte inntekter

Eiendomsrelaterte inntekter består i hovedsak av inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag. Utleiekontraktene til leietakerne regulerer tjenesteleveranser som betales via felleskostnadene (f.eks. renhold, vaktmester og service og vedlikehold) og betaling av markedsføringsbidrag knyttet til kjøpesenterdriften.

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide lokalet eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

- Innsatsfaktorer til produksjon av rengjøringsmidler, hygieneartikler, og salg av tobakksprodukter: Ordren inntektsføres på et spesifikt tidspunktet ved overføring av risiko og kontroll til kunden.
- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.
- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.
- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Resterende leveringsforpliktelser

Transaksjonsprisen som allokteres til de resterende leveringsforpliktelsene (ikke-oppfylt eller delvis oppfylt) for boliger for salg vises i det følgende. Konsernet benytter seg av unntaket i IFRS 15.121 a) for øvrige leveringsforpliktelser og beløpene er derfor ikke tatt inn i tabellen under.

	2021	2020
Resterende leveringsforpliktelser ved årets slutt	453	623
Sum	453	623

Resterende leveringsforpliktelser er forventet overlevert til kunde i løpet av de neste 2 årene.

Note 7 Salg av boliger

	2021	2020
Inntekter solgte boliger	926	400
Kostnader solgte boliger	-700	-386
Netto inntekt	226	15
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare (se note 15)	559	787



Note 8 Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	1 250	1 181
Arbeidsgiveravgift	183	164
Pensjonskostnader	54	55
Andre ytelser	30	24
Viderefakturert	-179	-149
Sum	1 338	1 275

Antall årsverk	2 388	2 642
----------------	-------	-------

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte.

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Administrerende direktør har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2021	2020
Lønn	1 844	1 688
Pensjon	142	92
Annen godtgjørelse	265	203
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	800

Erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefmann eller styremedlemmer. Det foreligger for konsernet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2021	2020
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	7 820	7 675
Andre attestasjonstjenester	1 616	440
Skatterådgivning	115	111
Andre tjenester utenfor revisjon	744	1 357
Sum	10 295	9 583

Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Vedlikeholdskostnader	356	485
Fremmedytelser	496	341
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 057	986
Felleskostnader (utleiers andel)	154	150
Leiekostnader	51	16
Almennyttige utdelinger fra stiftelsen (se note 24)	10	30
Andre eiendomsrelaterte kostnader	846	893
Sum	2 970	2 901



Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Renteinntekter	11	17
Valutagevinst	158	0
Utbytte	4	3
Andre finansinntekter	6	0
Sum finansinntekter	178	19
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	221	223
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	10	19
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	469	397
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	261	336
Rentekostnader leasing-gjeld	46	49
Valutatap	0	228
Andre finanskostnader	33	58
Sum finanskostnader	1 039	1 309
Valutaposter		
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	-404	589
Valutakurseffekter bankbeholdninger	-9	14
Sinking av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet (ført over OCI)	0	-128
Øvrige valutaposter	167	-242
Sum valutaeffekter	-246	233

Note 11 Verdiendring finansielle instrumenter

	2021	2020
Verdiendring rente- og valutaderivater	1 248	-710
Verdiendring aksjeinvesteringer	7	25
Sum	1 255	-685



Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2021	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2021	16 402	221	3 687	20 310
Tilgang	1 166	36	459	1 661
Avgang	-212	-1	-32	-245
Omregningsdifferanser	-165	0	-49	-214
Anskaffelseskost per 31.12.2021	17 190	257	4 064	21 511
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-1 974	-175	-2 957	-5 106
Omregningsdifferanser	31	0	47	78
Balansført verdi per 31.12.2021	15 247	82	1 155	16 484
Årets avskrivninger	-312	-44	-295	-651
Årets nedskrivninger	0	-	-	0
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-311	-44	-295	-650
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28.				-57
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-707
Balansført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	5 660	-	-	5 660
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2020	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2020	15 487	182	3 383	19 051
Tilgang	743	41	257	1 041
Avgang	-76	-1	-18	-95
Omregningsdifferanser	248	-0	66	313
Anskaffelseskost per 31.12.2020	16 402	221	3 687	20 310
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-1 418	-137	-2 686	-4 240
Omregningsdifferanser	-65	-0	-62	-126
Balansført verdi per 31.12.2020	14 919	85	940	15 944
Årets avskrivninger	-367	-38	-265	-671
Årets nedskrivninger*	-189	-	-6	-195
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-557	-38	-271	-866
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28.				-56
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-922
Balansført verdi av varige driftsmidler, pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	4 513	-	-	4 513
Økonomisk levetid	10-100 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

*Nedskrivning eierbenyttede eiendommer

Konsernets hotellvirksomhet driftes i hovedsak gjennom eierbenyttede eiendommer. Som følge av koronapandemien er reiselivsnæringen hardt rammet, og konsernets virksomhet preges av at hotell- og restaurantvirksomheter er helt eller delvis midlertidig stengt. Det er lagt til grunn at hotellmarkedet vil være utfordrende i lang tid som følge av at etterspørselsveksten er forventet å bli forsinket i forhold til gjenåpningen for øvrig. Konsernet har med bakgrunn i dette nedskrevet deler av hotelleiendommene med totalt 189 millioner kroner i 2020. Verdivurderingen som danner grunnlaget for nedskrivningen er basert på en forventning om lavere markedsleie fremover. Det er ikke identifisert ytterligere nedskrivningsbehov i 2021.



Note 13 Investeringseiendom

Alle eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre, og det er en nivå 3 verdsettelse i henhold til virkelig verdi hierarkiet. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger:	Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimatenes underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.
Avkastningskrav (yield):	Avkastningskravet fastsettes basert på eksisterende markedsrente, justert for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt på de fremtidige kontantstrømmene.
Estimert ledighet:	Denne fastsettes med utgangspunkt i faktiske markedsforhold og forventede markedsforhold ved utgangen av eksisterende leieavtaler.
Eierkostnader:	Eierkostnader estimeres basert på estimerte vedlikeholdskostnader for å opprettholde bygningens kapasitet over den økonomiske levetiden.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Det innhentes jevnlig verddivurderinger av konsernets investeringseiendommer fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec, som danner utgangspunkt for verdsettelsen. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie og avkastningskrav. Det legges til grunn et sett av makroøkonomiske forutsetninger, men utover dette vurderes hver enkelt eiendom og areal separat. For fastleggelse av avkastningskravet, vurderes eiendommens beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen.

For konsernet innebærer klimarisiko i hovedsak risiko for skader på bygg og eiendommer som følge av klimaendringer. Konsernet har ved avleggelsen av regnskapet ikke identifisert bygg eller eiendommer med mulig redusert verdi som følge av klimaendringer, og det foreligger derfor ikke informasjon som tilsier at klimarisiko bør hensyntas ved verdsettelsen av eiendommene. Som et element i arbeidet med den fremtidige bærekraftstrategien, planlegges det å gjennomføre en overordnet klimarisikoanalyse av konsernet.

Det henvises til note 32 for omtale av koronapandemiens betydning på investeringseiendom.

Avkastningskravet bygges opp på følgende måte:

10 års swaprente
- inflasjonsforventninger
+ kredittmargin
+ eiendomsrisiko
= avkastningskrav

Oversikt bevegelser	2021	2020
Virkelig verdi ved inngangen av året	86 200	84 227
Tilgang:		
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 589	1 151
-Kjøp av selskaper	-246	354
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	3 156	-752
Valutaeffekter	-662	1 061
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-166	-
Andre endringer	29	160
Virkelig verdi ved utgangen av året	89 899	86 200

Balansført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 25).	44 442	50 821
---	--------	--------

Oversikt input til verdsettelse	2021	2020
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	2 493 249	2 493 698
Faktisk leie per kvm. (intervall)	500-17 000	500-17 000
Faktisk leie per kvm. (snitt)	1 873	1 897
Lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1-15 år	1-15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (snitt)	4,3	4,1 år
Markedsleie per kvm (intervall)	500-17 000	500-17 000
Markedsleie per kvm (snitt)	1 984	1 984
Forventet prisstigning	2,0 %	2,0 %
Faktisk ledighet	4,6 %	5,0 %
Avkastningskrav (intervall)	3,0 %-8,0 %	3,16 %-9,5 %
Avkastningskrav (snitt)	4,79 %	5,00 %



Note 13 Investerings eiendom (forts.)

Oppbyggingen av det gjennomsnittlige avkastningskravet:

10 års swaprente pr 31.12	1,9 %	1,0 %
Inflasjonsforventning	2,0 %	2,0 %
Kredittmarginer	1,6 %	1,7 %
Eiendomsrisiko	3,3 %	4,3 %
Avkastningskrav	4,79 %	5,00 %

Estimerte endringer eiendomsverdier som følge av endring i avkastningskrav og markedsleie:

Avkastningskrav	Leienivå		
	- 5%	Uendret	+ 5%
- 1,0 %-poeng	96 648	103 395	110 142
- 0,5 %-poeng	89 900	95 897	101 895
Uendret	84 502	89 899	95 297
+ 0,5 %-poeng	80 085	84 992	89 899
+ 1,0 %-poeng	76 405	80 903	85 400

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2021	2020
Investering i aksjer	133	136
Lån til FKV og TS	326	365
Andre fordringer	177	106
Sum	636	607

Note 15 Varer

	2021	2020
Råvarer	81	51
Egentilvirkede ferdigvarer	85	69
Varer for videresalg	69	74
Boliger under bygging	559	787
Sum	795	980

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	1 677	1 449
Andre kortsiktige fordringer	909	1 169
Sum	2 587	2 618
Avsetning til forventet kredittap	-90	-94
Sum	2 496	2 524

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	1 379	1 160
0-30	157	137
31-60	34	36
61-90	8	11
Over 90 dager	100	104
Sum	1 677	1 449

Konsernet har ikke vesentlige avsetninger for tap på inntekter fra kontrakter med kunder. Avsetning for forventet kredittap knytter seg i hovedsak til utleievirksomheten. Som grunnlag for beregning av avsetning til tap på kundefordringer, benytter konsernet en avsetningsmatrise med dager over forfall som felles risikokategori. Koronapandemien har resultert i at fremadrettede faktorer og den generelle økonomiske situasjonen som ligger til grunn for estimatet, har endret seg betydelig. Historiske tapsrater har derfor ikke vært lagt til grunn i beregningen.

	2021	2020
Kontraktsforpliktelser		
Forskudd knyttet til salg av boliger	52	67
Forskudd for losjiinntekter og inntekter fra hotell og restaurantvirksomheten	16	6
Sum	68	73

Konsernet har ikke kontraktseideler per 31.12.2021.



Note 17 Bankinnskudd og kontanter

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	709	794
Bundne midler	2	1
Sum	710	795

Note 18 Finansiell risikostyring

Finansielle risikofaktorer

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittisiko, likviditetsrisiko, renterisiko og valutarisiko. Målsetninger og rammer for finansiell risiko fastsettes av styret, og risikostyringen ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Viktige elementer i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver.

Kredittisiko

Kredittisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet økte i 2020 avsetningen til tap som følge av usikkerhet rundt konsernets leietakere som var betydelig rammet av koronapandemien. Konsernet vurderer at det i første halvdel av 2022 fortsatt er noe usikkerhet knyttet til utviklingen for noen av konsernets leietakere, men usikkerheten er betydelig redusert gjennom 2021. Realiserte tap har ikke økt vesentlig gjennom året, og konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2021 og utviklingen av pandemien tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av finansielle instrumenter og finansielle plasseringer er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelse etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsetninger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.21 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad. Per 31.12.2021 oppfylder konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenants krav, og risikoen for brudd på disse kravene vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 måneder. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsetninger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjenværende løpetid på konsernets rentebinding skal være minimum 3,0 år. Per 31.12.21 var gjenværende løpetid 3,6 år. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.21 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 55 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 6,3 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 48 % og 69 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 6 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.



Note 18 Finansiell risikostyring (forts.)

Sensitivitet

Ved endringer i relevante renter antas det at virkningen i resultatet på konsernets rentekostnader blir som vist under, hensyntatt at renteendringer får virkning i gjeldsporteføljen etter 1-3 måneder. For konsernets renteinstrumenter vises løpende endringer på rentekostnader hensyntatt endringer på 3 mnd NIBOR/STIBOR.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	30 851	32 219	-1 417	-2 492	30 851	32 219
Fastrenteandel					55 %	52 %
Endring basispunkter						
+25	-77	-81	39	42	-38	-39
+50	-154	-161	78	84	-76	-77
+100	-309	-322	156	168	-152	-155
+200	-617	-644	313	335	-304	-309

Tabellen nedenfor viser hvilken hypotetisk resultateffekt en endring i 3 mnd. NIBOR/STIBOR per 31.12 vil ha på årlige rentekostnader for gjeld med flytende rente basert på utestående gjeld 31.12., samt hvilken effekt en endring i 5 års swaprente antas å ha på virkelig verdi av konsernets rentederivater per 31.12.

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Balanseført verdi	30 851	32 219	-1 417	-2 492	30 851	32 219
Fastrenteandel	55 %	52 %				
Endring basispunkter						
+25	-77	-81	230	289	153	208
+50	-154	-161	457	578	303	417
+100	-309	-322	901	1155	592	833
+200	-617	-644	1 749	2310	1 132	1 666

Valutarisiko

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til omregning av utenlandske datterselskaper til presentasjonsvaluta. Konsernet søker å redusere valutarisikoen i hovedsak ved gjeldsopptak i valuta. Konsernets netto valutaeksponering vurderes som ikke vesentlig for utvikling i konsernets egenkapital. Sensitiviteten på netto eksponering i valuta er ikke vurdert betydelig for konsernet.



Note 19 Rente- og valutaderivater

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

Renteswapavtale:	Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.
Forward renteswapavtale:	Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt
Rente- og valutaswapavtale:	Renteswapavtale, men hvor rentebetingelsene avtales i ulik valuta og hvor vekslingskurs for hovedstol ved start og utløp av avtale blir fastsatt ved inngåelse.
Renteswapopsjon:	En rett, men ikke plikt, til å kjøpe eventuelt selge en renteswapavtale på et avtalt tidspunkt.
Valutaterminkontrakt:	Avtale om kjøp eller salg av et valutabeløp på et fremtidig tidspunkt.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres.

	2021	2020
Virkelig verdi 31.12.	-1 377	-2 678
Virkelig verdi 01.01.	-2 678	-1 982
Effekt terminering renteswapopsjon	-44	14
Omregningsdifferanser	8	28
Verdiendring i året	1 248	-710

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2021	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)		Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:			
	2023	30		2,48 % **
	2024	2 700		3,97 %
	2024	500		1,58 % *
	2025	3 325		3,88 %
	2025	500		0,89 % *
	2026	3 200		3,60 %
	2027	1 400		3,19 %
	2027	500		0,21 % *
	2028	1 100		3,66 %
	2029	950		4,33 %
	2029	700		2,56 % *
	2030	1 300		3,99 %
	2031	250		2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:			
	2024	500		2,62 %
	2025	1 400		2,03 %
	2027	1 200		2,64 %
	Forward renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
2024 - 2027		700		0,84 %
2024 - 2028		500		0,37 % *
2024 - 2029		500		1,50 %
2025 - 2028		500		1,58 %
2025 - 2029		1 000		1,48 %
2025 - 2030		500		1,99 %
2026 - 2031		500		1,67 %
2034 - 2041		500		1,62 %
2035 - 2041		400		1,37 %
2036 - 2041		500		1,58 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:			
	2022		50 3m nibor/euribor**	
	2023		100 3m nibor/euribor**	
	2024		100 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter	2022	1 400		*
	2022	65		**
Sum markedsverdi konsern				-1 377



Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2020	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021	500	3,86 %
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 700	3,97 %
	2024	500	1,58 % *
	2025	3 325	3,88 %
	2025	500	0,89 % *
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	1 100	3,66 %
	2029	950	4,33 %
	2029	700	2,56 % *
	2030	1 300	3,99 %
		Betaler flytende - mottar fast:	
	2024	500	2,62 %
	2027	700	2,86 %
Forward renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2021-2031	250	2,35 % *
	2024-2027	700	0,84 %
	2024-2028	500	0,37 % *
	2024-2029	500	1,50 %
	2025-2028	500	1,58 %
	2025-2029	500	0,94 %
	2026-2031	500	1,67 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i SEK/EUR:		
	2021	400 3m nibor/stibor*	
	2021	100 3m nibor/euribor**	
	2022	50 3m nibor/euribor**	
	2023	100 3m nibor/euribor**	
Renteswapopsjoner (salgsopsjoner)	2021 - 2025	500	4,00 %
Valutaterminkontrakter	2021	1 850	*
	2021	115	**
Sum markedsverdi konsern			-2 678

** Euro (EUR)

Note 20 Kapitalstruktur og egenkapital

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for eier og å opprettholde en god kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene, dempe konsernets finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet. I styringen av konsernets kapitalstruktur er det en målsetning om at gjeldsgraden normalt ikke bør overstige 50 %. Gjeldsgrad er definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre.

	2021	2020
Rentebærende gjeld	30 850	32 286
Bankinnskudd	-710	-795
Netto gjeld	30 140	31 491
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	55 683	50 928
Sum egenkapital og netto gjeld	85 823	82 419
Gjeldsgrad	35 %	38 %



Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

31.12.2021	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	133	503	636	636	1,3
Fordringer		2 496	2 496	2 496	3
Bankinnskudd og kontanter		710	710	710	3
Sum finansielle eiendeler	133	3 709	3 843	3 843	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		15 148	15 148	15 142	1
Sertifikatlån		1 725	1 725	1 724	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 388	13 388	13 388	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 073	4 073	4 073	3
Renteswaper (Derivater)	1 377		1 377	1 377	2
Sum finansielle forpliktelser	1 377	34 334	35 711	35 704	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	133	-15 148	-15 015		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-1 377	-	-1 377		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-15 476	-15 476		

31.12.2020	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	136	471	607	607	1,3
Fordringer		2 524	2 524	2 524	3
Bankinnskudd og kontanter		795	795	795	3
Sum finansielle eiendeler	136	3 790	3 926	3 926	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		13 338	13 338	13 423	1
Sertifikatlån		926	926	926	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 386	17 386	17 386	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		3 738	3 738	3 738	3
Renteswaper (Derivater)	2 678		2 678	2 678	2
Sum finansielle forpliktelser	2 678	35 389	38 066	38 151	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	136	-13 338	-13 202		
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-2 678	-	-2 678		
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-18 260	-18 260		



Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)

Virkelig verdi hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som reflekterer signifikansen av den inputen som brukes i utarbeidelsen av målingene. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

Nivå 2: Bruk av verdsettelsesmetoder med observerbare markedsdata som input.

Nivå 3: Bruk av verdsettelsesmetoder hvor input er basert på vesentlig grad av ikke-observerbare markedsdata.

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver. Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset hvert finansielle instrument, og har som formål å benytte mest mulig av informasjonen som er tilgjengelig i markedet.

Det er ingen finansielle eiendeler eller forpliktelser som har blitt reklassifisert i 2021 slik at verdsettelsesmetoden har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivå 1 eller nivå 2 virkelig verdi målinger i 2021.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper og egenkapitalinstrumenter er verdsatt basert på kilder i nivå 1 og nivå 2. Virkelig verdi av egenkapitalinstrumente klassifisert under finansielle anleggsmidler er verdsatt basert på børskurs 31.12. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se note 19.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd er tilnærmet lik virkelig verdi på grunn av at disse instrumentene har kort forfallstid. Tilsvarende er balanseført verdi av fordringer og leverandørgjeld tilnærmet lik virkelig verdi da de inngås til "normale" betingelser og diskontering er ikke antatt å ha vesentlig effekt. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31.12. og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2021			2020		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	2 683	12 465	15 148	3 980	9 358	13 338
Sertifikatlån	1 725	-	1 725	926	-	926
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	575	12 813	13 388	680	16 707	17 386
Annen rentebærende	590	-	590	636	-	636
Sum rentebærende gjeld	5 573	25 278	30 850	6 221	26 065	32 286
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19)	402	975	1 377	668	2 009	2 678
Leverandørgjeld	668	-	668	599	-	599
Påløpte renter	49	-	49	45	-	45
Skyldige offentlige avgifter	305	-	305	220	-	220
Annen gjeld	2 319	142	2 460	2 190	48	2 238
Sum ikke rentebærende gjeld	3 743	1 117	4 860	3 723	2 057	5 780

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for konsernets rentebærende gjeld er 3,01 % (2,90), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 3,6 år (3,6).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.



Note 23 Avstemming av forpliktelse fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinstitusjoner og andre	
Forpliktelser 01.01.2020	9 988	12 170	758	2 258	2 965	3 378	31 516
Opptak av rentebærende gjeld	3 750	8 067	-	4 028	-	136	15 981 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-4 653	-	-5 461	-3 592	-1 461	-15 168 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	6	-	-	-	6
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-54	-	-	-	-54 *
Reklassifisering fra lang til kort	-4 608	807	-	-	4 608	-812	-5
Valutakurseffekter	228	316	-	101	-	75	720
Forpliktelser 31.12.2020	Note 22 9 358	16 707	710	926	3 981	1 315	32 996
Opptak av rentebærende gjeld	5 550	5 650	-	8 200	-	-262	19 138 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-	-9 402	-	-7 350	-3 643	225	-20 170 *
Økning av leieforpliktelser	-	-	-30	-	-	-	-30
Nedbetaling leieforpliktelser	-	-	-57	-	-	-	-57 *
Reklassifisering fra lang til kort	-2 346	102	-	-	2 346	-102	-
Valutakurseffekter	-97	-244	-	-51	-	-11	-403
Forpliktelser 31.12.2021	Note 22 12 465	12 812	623	1 725	2 684	1 165	31 474

* Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

Betalte renter klassifiseres som kontantstrøm fra drift. Følgelig er rentederivater ikke inkludert i forpliktelser fra finansieringsaktiviteter.

Note 24 Allmennyttige utdelinger

	2021	2020
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	72	91
Regnskapsårets besluttede utdelinger (se note 9)	10	30
Utbetalt i regnskapsåret	-35	-48
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	48	72

Note 25 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger.

Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2021	Gjenværende periode						Total
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	992	2 641	7 615	2 740	43	530	14 561
Sertifikatlån	1 728	-	-	-	-	-	1 728
Obligasjonslån	3 133	3 008	2 461	3 115	1 427	3 679	16 825
Annen rentebærende gjeld	590	-	-	-	-	-	590
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 200	-	-	-	-	141	3 341
Rentebytteavtaler (se note 19)	402	305	244	184	85	157	1 377
Sum	10 045	5 954	10 320	6 040	1 556	4 507	38 422
31.12.2020	Gjenværende periode						
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Total
Finansielle forpliktelser							
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 324	2 971	1 905	1 570	1 571	2 044	14 385
Sertifikatlån	929	-	-	-	-	-	929
Obligasjonslån	1 192	4 265	7 935	2 541	2 620	262	18 816
Annen rentebærende gjeld	636	-	-	-	-	-	636
Leverandørgjeld og annen gjeld	3 008	-	-	-	-	47	3 055
Rentebytteavtaler (se note 19)	668	530	479	361	270	368	2 678
Sum	10 757	7 766	10 319	4 473	4 461	2 721	40 498



Pantstillelser og garantier mv.		2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	Gjeld til kredittinstitusjoner	13 358	17 368
	Sertifikatlån	-	-
	Obligasjonslån	4 130	7 023
	Annen rentebærende gjeld	-	-
	Sum	17 488	24 391
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler:	Eierbenyttet eiendom	5 660	4 513
	Investerings eiendom	44 442	50 821

Note 26 Skatt

Utsatt skatt

Utsatt skatt nettopføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettopført:

	2021	2020
Utsatt skatt	14 279	13 488
Utsatt skattefordel	0	396
Netto utsatt skatt	14 279	13 092

Endring i balansført utsatt skatt:

	2021	2020
Balansført verdi 01.01	13 093	13 151
Resultatført i perioden	1 271	-68
Skatt ikke ført mot resultatet	-85	41
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-2
Resultatført i utvidet resultat	-	-28
Balansført verdi 31.12	14 279	13 093

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2020	2 933	10 705	-514	-10	69	-33	13 151
Resultatført i perioden	301	-165	-92	-25	-27	-60	-68
Skatt ikke ført mot resultatet	41	-	-	-	-	-	41
Tilgang og avgang datterselskaper	-2	-	-	-	-	-	-2
Resultatført i utvidet resultat	-28	-	-	-	-	-	-28
31.12.2020	3 245	10 540	-606	-35	42	-93	13 093
Resultatført i perioden	636	401	176	6	30	21	1 271
Skatt ikke ført mot resultatet	-85	-	-	-	-	-	-85
Tilgang og avgang datterselskaper	-	-	-	-	-	-	-
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	3 796	10 941	-429	-28	72	-72	14 279

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt

	2021	2020
Ved inngangen til året	910	901
Oppkjøp	-	75
Andre forskjeller	-303	-66
Sum	606	910

Årets skattekostnad:

	2021	2020
Betalbar skatt	379	172
Endring i utsatt skatt	1 271	-69
Årets totale skattekostnad	1 650	103

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	7 800	106
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	1 716	44
Justert skattesats utenlandsk virksomhet	4	-2
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	-116	-4
Endret skattesats	-	-64
Formuesskatt *	40	33
Skatt på andre endringer	7	96
Bokført skattekostnad	1 650	103
Effektiv skattesats	21,15 %	97,09 %

* Se nærmere redegjørelse om formuesskatten i Stiftelsens regnskap, note 5.



Note 27 Grunnkapital

Grunnkapitalen i stiftelsen utgjør kr 15 000 000 000.

Grunnkapitalen er etablert ved gave fra Olav Thon, bestående av samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS. Verdi av gaven ut over grunnkapitalen er annen innskutt egenkapital.

Stiftelsen kan motta ytterligere midler etter samtykke fra styret, og styret kan bestemme at slike midler skal tillegges grunnkapitalen.

Note 28 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier 100 % av Olav Thon Gruppen.

Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, samt utdele midler til allmenntilgode formål.

Olav Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri, med mer.



Note 29 Leieavtaler

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til hotellbygg, festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift og parkering. Leieavtalene knytter seg til leie av eiendommer som klassifiseres både som investeringseiendom og rett til bruk eiendeler. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn på egen linje i resultatet, og utgjør 12 millioner kroner (12).

Bevegelse rett til bruk eiendeler	Lokaler		Parkering	Øvrige leieavtaler	Sum
	hotellbygg	kjøpesenter			
01.01.2020	256	256	123	165	800
Avskrivninger og verdiendringer	-28	-7	-15	-18	-69
Tilgang	-	1	2	18	21
Øvrige justeringer	3	3	-3	-14	-11
31.12.2020	231	254	106	150	742
Avskrivninger og verdiendringer	-27	-7	-14	-20	-68
Tilgang	-	-	-	-	-
Øvrige justeringer	-30	2	0	2	-25
31.12.2021	174	248	93	133	648

Leieforpliktelse	2021	2020
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelse på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	101	104
Mellom 1 til 5 år	315	356
Mer enn 5 år	2 440	2 512
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31. desember	2 856	2 973

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. desember	682	768
Kortsiktig	59	58
Langsiktig	623	710

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	46	49
Avskrivning og verdiendring bruksretteeiendeler	68	69
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-2	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	6	13

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	215	201
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31. desember	6,66 %	6,53 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	104	103

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en leieperiode på 5,6 år (5,4). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2021	2020
Innen 1 år	451	403
1-2 år	758	739
2-3 år	837	849
3-4 år	635	610
4-5 år	506	560
mer enn 5 år	2 237	2 047
Sum	5 425	5 209

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 280 millioner kroner (288) i 2021.



Note 30 Betingede forpliktelser

Konsernet har ingen betingede forpliktelser som garantier eller tvister/pågående retssaker som kan gi vesentlig risikoeksponering for konsernet.

Note 31 Offentlige tilskudd og leiereduksjoner

Offentlige tilskudd

I de landene der konsernet har virksomhet er det innført ulike støtteordninger for konsernselskaper som er vesentlig berørt av koronapandemien. Under vises en oversikt over de ulike støtteordningene som er innregnet i regnskapet fordelt på Norge og utland spesifisert per regnskapslinje.

Støtteordning	Regnskapslinje	2021			2020		
		Norge	Utland	Sum	Norge	Utland	Sum
Kompensasjonsordning næringslinje Andre driftsinntekter		80	6	86	221	13	234
	Kundefordringer og andre fordringer		-	-	96	29	125
Lønnskompensasjon	Lønnskostnader		12	12	2	16	18

Norge

I Norge har redusert sats på MVA for utleie av rom i hotellvirksomhet fra 12 % til 6 % har gitt en effekt på 41 millioner kroner (33).

Utland

Støtteordningene for utland består av kompensasjon for hotell som er beregnet basert på antall rom og omsetningsnedgang (andre driftsinntekter) og lønnskompensasjon inkludert skatter og avgifter (lønnskostnader).

Leiereduksjoner

For å avhjelpe situasjonen for leietakere som er betydelig rammet av koronapandemien, har konsernet valgt å gi leiereduksjoner på totalt 50 millioner kroner (83), som er innregnet i resultatet for 2021.



Note 32 Vesentlige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer. En sensitivitetsanalyse knyttet til disse faktorene er presentert i note 13 for investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Markedet for næringseiendom utviklet seg godt i 2021, med høy etterspørsel etter næringsseiendom som investeringsobjekt. I 2021 har markedets avkastningskrav blitt redusert for de fleste eiendomssegmenter.

Koronapandemiens langsiktige effekt på leienivået er fremdeles noe usikker, men utviklingen i 2021 var stabil. Konsernet har lagt til grunn en forutsetning om at koronapandemien avtar gradvis gjennom 2022, og at samfunnet langt på vei vil normaliseres i løpet av de første månedene av 2022. Estimater for det langsiktige leienivået er derfor ikke endret som følge av pandemien. For å reflektere redusert risiko er gjennomsnittlig avkastningskrav på den totale eiendomsporteføljen gjennom 2021 redusert fra 4,94 % til 4,76 %.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 33 Korreksjon av feil tidligere perioder

Et datterselskap i konsernet har som følge av kontroll fra skattemyndighetene blitt oppmerksom på at det feilaktig ble fradragsført kostnader i forbindelse med rehabilitering av hotell. Deler av kostnadene skulle ikke ha vært fradragsført da kostnadene ikke skulle belastes selskapet. Andre deler av kostnadene skulle vært aktivert og avskrevet. Sammenligningstall i konsernet må derfor korrigeres.

Under følger en oversikt over omarbeiding av sammenligningstallene:

	2020		Endring	Påvirkning
	Før omarbeiding	Etter		
Resultatoppstilling				
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-917	-922	-5	12, CF
Andre driftskostnader	-2 810	-2 901	-91	9
Resultat før skattekostnad	202	106	-96	
Endring utsatt skatt	56	69	12	26
Betalbar skatt	-181	-172	9	26
Skattekostnad	-124	-103	21	
Resultat	78	3	-75	
Balanse				
Utsatt skattefordel	383	396	12	26
Varige driftsmidler	1 011	1 024	14	12, CF
Kundefordringer og andre fordringer	2 527	2 524	-3	16
Sum eiendeler	111 888	111 911	23	
Sum egenkapital	59 339	59 342	3	20
Betalbar skatt	213	233	20	26
Sum egenkapital og gjeld	111 888	111 911	23	

*IB EK 01.01.2020 er i tillegg justert med 75 millioner kroner.

Note 34 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av konsernets finansielle stilling og resultat.



**ÅRSREGNSKAP
FOR
OLAV THON STIFTELSEN**



OLAV THON STIFTELSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Driftsinntekter		0	0
Lønnskostnader	2	-2 564	-2 528
Andre driftskostnader	3	-11 448	-32 827
Driftskostnader		-14 012	-35 355
Driftsresultat		-14 012	-35 355
Utbytte fra datterselskaper		225 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		720	3 144
Annen renteinntekt		0	26
Annen rentekostnad		-1 529	-11
Annen finanskostnad		-2	-2
Netto finansposter		224 190	3 157
Resultat før skattekostnad		210 178	-32 198
Skattekostnad	5	-40 562	-32 707
Resultat		169 616	-64 906



OLAV THON STIFTELSEN

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	88
Investering i datterselskaper	1	25 400 000	25 400 000
Sum anleggsmidler		25 400 000	25 400 088
Sum eiendeler			
25 631 005		25 478 327	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Grunnkapital	6	15 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	10 400 000	10 400 000
Annen egenkapital	6	142 518	-27 098
Sum egenkapital		25 542 518	25 372 902
Utsatt skatt	5	726	0
Betalbar skatt	5	39 782	33 126
Besluttede, ikke utbetalte allmennyttige utdelinger	3	47 703	72 043
Kortsiktig gjeld	4	276	256
Sum gjeld		88 487	105 425
Sum egenkapital og gjeld		25 631 005	25 478 327

Oslo, 20.06.2022

I styret for Olav Thon Stiftelsen

Olav Thon
Styrets leder

Ragnar Østensen
Styrets nestleder

Dag Tangevald Jensen
Styremedlem

Sissel Berdal Haga Thon
Styremedlem

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Rolf Wilhelm Markussen
Styremedlem

Geir Tore Thorvaldsen
Daglig leder



OLAV THON STIFTELSEN

NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele 1.000 kr.)

GENERELT

Olav Thon Stiftelsen er en stiftelse registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Selskapet er et eierselskap som har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende virksomheter, og utdele midler til allmenntilgode formål.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet til Olav Thon Stiftelsen er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i Norge.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Andre fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

Allmenntilgode utdelinger

Stiftelsen deler ut betydelige beløp til allmenntilgode formål. Allmenntilgode utdelinger blir regnskapsført ved beslutningstidspunktet, og klassifiseres som driftskostnad. Besluttede, ikke utbetalte utdelinger balanseføres som kortsiktig gjeld i balansen.

Datterselskaper

Investeringer i datterselskaper balanseføres etter kostmetoden som finansielle anleggsmidler. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte

Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper i eierperioden inntektsføres som annen finansinntekt. Styrets foreslåtte utbytte klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til dette utbetales til selskapets eiere. Utbytte blir vedtatt av generalforsamlingen.

Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt og formueskatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Se note 5 for beskrivelse av stiftelsens skatteplikt.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



OLAV THON STIFTELSEN

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Datterselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Olav Thon Gruppen AS	Eiendom	2013	Oslo	100	341 617	1 647 367	25 400 000

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2021	2020
Godtgjørelser til styremedlemmer	800	800
Lønninger	1 401	1 351
Andre trekkpliktige utbetalinger	17	64
Arbeidsgiveravgift	317	283
Pensjonskostnader	29	30
Sum	2 564	2 528
Antall årsverk	1	1

Samlet lønn og annen godtgjørelse til daglig leder og styrets medlemmer

Selskapet har ingen bonusavtaler, opsjoner, tegningsretter, eller andre former for godtgjørelse som er avhengig av verdiutviklingen i de enkelte selskaper i konsernet. Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder. Selskapet har ingen avtaler om garantilønn utover oppsigelsestiden.

Daglig leder har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2021	2020
Lønn	532	439
Pensjon	17	14
Annen godtgjørelse	-	-
Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	800	800
Revisjonshonorar/-tjenester	2021	2020
Lovpålagt revisjon	172	52
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	150
Sum	172	202

3 Allmennyttige utdelinger

	2021	2020
Tidligere besluttede, ikke utbetalte utdelinger	72 043	90 692
Regnskapsårets besluttede utdelinger	10 246	29 796
Utbetalt i regnskapsåret	-34 586	-48 444
Sum	47 703	72 043

4 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2021	2020
Fordringer på konsernselskaper	225 000	71 143
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskaper	80	79



5 Skatt

Det har over flere år vært uavklart hvorvidt morselskapet, Olav Thon Stiftelsen, ut fra sitt allmenntilrette formål er skattepliktig. Skatteklagenemda har i vedtak av 25.11.20 konkludert at en helhetsvurdering tilsier at stiftelsen ikke oppfyller vilkårene i skattelovens § 2-32 første ledd for å anses som en skattefri institusjon. Olav Thon Stiftelsen har så lenge forholdet har vært uavklart kostnadsført og betalt lignet skatt. Vedtaket i Skatteklagenemda får dermed ingen regnskapsmessig effekt.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2021	2020
Forskjeller som utlignes:		
Omløpsmidler	6 750	-
Andre forskjeller	-3 448	-401
Sum midlertidige forskjeller	3 302	-401
Regnskapsført utsatt skatt	726	-88
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	210 178	-32 198
Permanente forskjeller	-213 226	31 798
Andre fradrag i inntekt	-	-
Endring midlertidige forskjeller	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-3 048	-401
Betalbar skatt	0	0
Formuesskatt	34 316	33 126
Sum betalbar skatt	34 316	33 126
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	39 747	33 126
Endring i utsatt skatt	814	-418
Skattekostnad	40 562	32 707
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Betalbar skatt på formue	34 316	33 126
Betalbar skatt tidligere år	5 466	-
Sum betalbar skatt	39 782	33 126
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats		
Skattekostnad	40 562	32 707
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	46 239	-7 084
Avvik	-5 677	39 791
Avvik forklares med		
Skatt på permanente forskjeller	-46 910	6 995
Skatt på andre fradrag i inntekt	0	-
Formuesskatt	39 782	33 126
Korrigerende skatt tidligere år	-34	-
Endring fra utsatt skatt til utsatt skattefordel	1 485	-330
Sum forklarte avvik	-5 677	39 791



6 Egenkapital

	Grunn- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2020	15 000 000	10 400 000	-27 098	25 372 902
Årets resultat			169 616	169 616
Egenkapital per 31.12.2021	15 000 000	10 400 000	142 518	25 542 518

7 Bankinnskudd og kontanter

	2021	2020
Kontanter og bankinnskudd	6 005	7 096
Bundne midler	-	-
Sum	6 005	7 096

8 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 57 pages before this page
Dokumentet inneholder 57 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 57 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 57 sider før denne side

Detta dokument innehåller 57 sidor före denna sida

Ragnar Østensen

dede7f78-b151-41c9-847e-48ebad9275ab - 2022-06-20 09:30:45 UTC +03:00
BankID - e665806e-a4cb-4199-b04d-1450fcb160d9 - NO

Olav Thon

916673bd-441c-44dd-b159-29aceec93726 - 2022-06-20 09:40:24 UTC +03:00
BankID - 441fb8dd-2ec6-4cee-b452-c97eb0387d1d - NO

ROLF WILHELM MARKUSSEN

da820ccd-a80f-4f36-a983-30a018555045 - 2022-06-20 09:47:29 UTC +03:00
BankID - 9ee3eac0-a275-488b-afd1-7261ec0e025c - NO

Ole-Christian Hallerud

72c67940-b66e-4457-8b56-b7d5e04f0c13 - 2022-06-20 14:52:49 UTC +03:00
BankID - ef1f673f-e6a1-42e3-9969-0bf906abee69 - NO

Dag Tangevald-Jensen

c305c26c-8709-4a6b-9c1b-6cf2a5620777 - 2022-06-20 15:40:18 UTC +03:00
BankID - 0c750c19-e834-4bf8-b922-16f3bc0e82b6 - NO

Geir Tore Thorvaldsen

3bde831b-d636-4e81-b3cf-540d5fa9e52e - 2022-06-20 17:33:30 UTC +03:00
BankID - 2b2993d8-f43e-4fb5-bcf6-76d3b9db7811 - NO

Arne Blikstad Sperre

5942ed3a-a0a0-4418-aab8-020e569cbeef - 2022-06-20 18:28:45 UTC +03:00
BankID - c9d50836-9b22-46a2-be21-6d2d01a375a2 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/847ed658-dd82-48c2-a8dd-0769ee167531>

VISMA Sign
www.vismasign.com

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 58 pages before this page
Dokumentet inneholder 58 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 58 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 58 sider før denne side

Detta dokument innehåller 58 sidor före denna sida

Sissel Berdal Haga

e0b81178-db74-47b7-821e-0d9d1a2ddb19 - 2022-06-22 19:21:02 UTC +03:00
BankID - 21554740-421b-4891-a87c-072430ccf0e3 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/847ed658-dd82-48c2-a8dd-0769ee167531>

VISMA Sign
www.vismasign.com